CENTRAAL FONDS
VOLKSHUISVESTING

Postbus 107
3740 AC Baarn
Bezoekadres:
Oude Utrechtseweg 19
Baarn

Telefoon 035 - 69 54 070
Telefax 035 - 69 54 080
Internet www.cfv.nl
e-mail info@cfv.nl

L2103
Woonstichting De Key
t.a.v. het bestuur
Postbus 2643
1000 CP AMSTERDAM

Ons kenmerk
FB2013-4493

Onderwerp
Toezichtbrief 2013

Baarn, 24 oktober 2013

Geacht bestuur,

Op grond van het Besluit beheer sociale huursector (Bbsh) beoordeelt het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) jaarlijks de financiële continuïteit van uw corporatie en brengt daarover advies uit aan de minister voor Wonen en Rijksdienst. Woningstichting De Key staat sinds 2010 onder verscherpt toezicht omdat voortzetting van het (oude) beleid jaar 2010-2011, in combinatie met beëindiging van de deelneming in de Toegelaten Instelling (TI) Far West (jaar 2011-2012) leidde tot risico's voor financiële continuïteit op middellange termijn. Sindsdien geeft uw corporatie uitwerking aan diverse overeengekomen herstelmaatregelen.
Daarnaast heeft CFV op basis van de door u ingediende prognosegegevens 2013-2017, de dVi 2012 en de jaarstukken 2012 (inclusief het accountantsverslag) en andere informatie, onderzoek gedaan op een zestal toezichtterreinen die van invloed kunnen zijn op de financiële continuïteit van een corporatie. Dit betreft de kwaliteit financiële verantwoordingsinformatie, het behoud maatschappelijk gebonden vermogen, de kwaliteit van het financieel risicobeheer, liquiditeit, solvabiliteit en draagkracht vermogen in relatie tot de voorgenomen activiteiten. In deze toezichtbrief word u geïnformeerd over de bevindingen in het kader van verscherpt toezicht en het onderzoek naar de financiële continuïteit bij uw corporatie.

1. Voortgang geformuleerde herstelmaatregelen (lijn 1):
In de brief solvabiliteitsoordeel 2012 van november 2012 zijn de maatregelen herstel financiële continuïteit geactualiseerd. Via het periodieke overleg op basis van voortgangsrapportages van de verbeterpunten, de interne verantwoordingsrapportages aan uw Raad van Commissarissen (RvC), de goedgekeurde meerjarenbegroting en overige specifieke informatie monitort CFV de voortgang op de geformuleerde herstelmaatregelen Woonstichting De Key. CFV ervaart het overleg en de wijze waarop Woonstichting De Key CFV informeert over het herstelbeleid als constructief.

Herstelmaatregel 1: verbetering strategisch beleidskader en verbetering risicobeheer
CFV constateert dat Woonstichting De Key haar strategisch beleidsplan en portefeuillestrategie heeft vastgesteld en dat deze zijn vertaald naar een complexstrategie en technische beheerplannen op complexniveau (tmp's). CFV constateert voorts dat de complexstrategie en tmp's zijn doorvertaald naar de meerjarenbegroting 2013-2017 en de dPi van februari 2013. Woonstichting De Key geeft aan dat zij op dit moment nog werkt aan een (strategisch) beleidskader BOG.
Woonstichting De Key werkt daarnaast aan diverse aandachtspunten financieel beheer en het versterken van het risicomanagement. Woonstichting De Key geeft aan dat zij prioriteit heeft gegeven aan de aandachtspunten met een hoge urgentie en een hoog financieel belang. CFV wordt komende winter geïnformeerd over de aanpassing in de aansturing en interne informatievoorziening als gevolg van de overgang naar de waarderingsgrondslag marktwaarde in verhuurde staat, de daarbij te hanteren ratio's en over de wijze waarop een en ander is ingebed in de organisatie. (......).

Herstelmaatregel 2: verbetering verhuurexploitatie
In de periodieke voortgangsrapportage doet Woonstichting De Key verslag van de verbetering van de verhuurexploitatie in casu realisatie huurverhoging, beheersing van de netto bedrijfslasten en ontwikkeling van de onderhoudsuitgaven.
Woonstichting De Key realiseert een kleine meevaller voor wat betreft het exploitatieresultaat in het jaar 2012 en ook het eerste kwartaal 2013. (......).

Herstelmaatregel 3: verkoop bestaand bezit en overige posities
Woonstichting De Key heeft in jaar 2011-2012 een verkoopbeleid geformuleerd en een professionele verkoopfunctie ingericht. Woonstichting De Key maakt daarbij een onderscheid tussen verkopen bestaand bezit, complexgewijze verkoop en verkopen uit transitie. De resultaten verkopen bestaand bezit en overige posities zijn vanaf 2012 -op onderdelen- positief. Blijkens de eerste halfjaarrapportage zetten de verkopen bestaand bezit zich in 2013 op een goede wijze voort. (......).

Herstelmaatregel 4: beheersing leningenportefeuille en Financieringsplan Woonstichting De Key
De nominale omvang van de langlopende schuld is in jaar 2012 met €145 miljoen toegenomen van € 1.379 miljoen naar € 1.456 miljoen. Daartegenover staat dat de waarde van sociaal vastgoed in exploitatie met eenzelfde bedrag is toegenomen van € 2.940 miljoen naar € 3.097 miljoen. Een en ander als gevolg van het ontbinden van de TI Far West. De kortlopende schuld is in jaar 2012 enigszins afgenomen van € 260 miljoen naar € 230 miljoen.
CFV constateert voorts dat het Financieringsplan Woonstichting De Key voorjaar 2013 zich verhoudt met de goedgekeurde meerjarenbegroting 2013-2017 en de daarin opgenomen activiteiten. Door het consequent uitvoeren van een inkomensafhankelijk huurbeleid, het realiseren van besparing op de organisatiekosten en een strakke sturing op de onderhoudskosten verbeteren de operationele kasstromen uit reguliere (verhuur-) exploitatie. (......).
Het verbeteren van de schuldpositie Woonstichting De Key is een belangrijke herstelmaatregel.

Herstelmaatregel 5: verbindingen
CFV is positief over de aanscherping van het verbindingenstatuut (=toetsingskader) en over de uitgevoerde (periodieke) evaluatie van de verbindingenstructuur en de daarbij per verbinding uitgesproken beleidsintentie/besluitvorming. Woonstichting De Key wil veel van haar verbindingen opheffen, samenvoegen danwel heroverwegen. Het door Woonstichting De Key gewenste ideaalbeeld van de verbindingenstructuur is een forse vereenvoudiging van de huidige verbindingenstructuur. Op dit moment spreekt CFV nog haar zorg uit over het hoge aantal verbindingen (45) en de omvang van financiële relaties van de TI met de verbindingen (grofweg 15% van het geüniformeerde balanstotaal). (......).
U geeft aan dat de feitelijke afbouw van verbindingen en deelnemingen in een weloverwogen bescheiden tempo plaatsvindt.

2. Integrale beoordeling financiële continuïteit (lijn 2):
Het onderzoek door CFV op de zes velden van financieel toezicht vindt plaats aan de hand van signalen. In de beleidsregels 2013 van CFV staan de signalen per toezichtterrein vermeld. Bij de beoordeling richt CFV zich op de signalen die 'aanslaan' doordat een grenswaarde is overschreden. Deze beoordeling verbindt CFV met de informatie en het inzicht dat reeds is verkregen in het kader van het monitoren van de herstelmaatregelen. Afgelopen twee maanden zijn diverse overleggen gevoerd en heeft CFV het dashboard integrale beoordeling met u en uw RvC gewisseld. Het bij uw corporatie uitgevoerde onderzoek geeft CFV geen aanleiding tot het maken van aanvullende opmerkingen op het toezichtterrein 2: behoud maatschappelijk gebonden vermogen (anders dan hetgeen gesteld onder herstelmaatregel 5) en het toezichtterrein 3: financieel risicobeheer (anders dan hetgeen opgemerkt onder herstelmaatregel 1). Op de overige terreinen van toezicht heeft het onderzoek geleid tot de volgende bemerkingen in casu beoordeling.

Veld 1: Kwaliteit financiële verantwoordingsinformatie
Naar aanleiding van een discussie over het door Woonstichting De Key voorgestane huurbeleid vraagt CFV uw aandacht voor het feit dat de dVi opgaaf een afspiegeling moet zijn van het feitelijk vastgestelde en door de corporatie goedgekeurde -en gepraktiseerde- beleid op de diverse onderdelen. Eventuele afwijkingen van de RJ kunt u via de bestuursverklaring toelichten.
Woonstichting De Key had tot jaar 2012 een slechte score voor wat betreft de realisatie index verkopen bestaand bezit. De realisatie van de verkopen bestaand bezit is echter sterk verbeterd als gevolg van uitwerking van de herstelmaatregel 2: verkoop bestaand bezit en overige posities ter verbetering van de balanspositie. CFV heeft thans geen reden meer om te twijfelen aan de kwaliteit van de verantwoordingsinformatie op dit punt.

Veld 4: Liquiditeit
CFV constateert dat de nominale waarde van de lang- en kortlopende leningen per VHE ultimo 2012 met €45.500,- nog boven de norm van €45.000,- per VHE ligt. De overige liquiditeitsratio's ICR en DSCR en anderen zijn en ontwikkelen zich positief bij het nu voorgenomen activiteitenpatroon van Woonstichting De Key.

Veld 5: Solvabiliteit
Na acceptatie van nieuwe dVi-opgaaf voor wat betreft de reguliere huurprijsstijging (inclusief het inkomensafhankelijk huurbeleid) conform de goedgekeurde meerjarenbegroting, stijgt het volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2012 van € 140 miljoen naar € 303 miljoen. Daarnaast heeft (......).
Woonstichting De Key beschikt daarmee over een voldoende volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2012 groter dan het benodigde risicovermogen inclusief Vpb-beklemming.

Veld 6: Draagkracht vermogen
Op basis van de opgaaf prospectieve informatie Woonstichting De Key in lijn met de goedgekeurde meerjarenbegroting constateert CFV dat bij het consequent uitvoeren van een inkomensafhankelijk huurbeleid in combinatie met het realiseren van besparing op de organisatiekosten en een strakke sturing op de onderhoudskosten, de operationele kasstromen uit reguliere (verhuur-)exploitatie zich verbeteren. Woonstichting De Key heeft daarbij de ontwikkelactiviteiten met ingang van de meerjarenbegroting 2013 fors benedenwaarts bijgesteld. Nieuwbouw huur wordt (......) en nieuwbouw koop wordt (......). Een uitzondering is het programma woningverbetering van €32 miljoen komende prognoseperiode. Een en ander waardeert CFV als positief omdat Woonstichting De Key erin slaagt om -met het opstellen van tmp's- weer een goed onderscheid te maken tussen planmatig onderhoud en woningverbetering. Verkoop bestaand bezit (......) blijft daarnaast cruciaal voor de financiering van nieuwe activiteiten en het verkleinen van de leningenportefeuille. In de meerjarenbegroting is een constante reeks opgevoerd (grofweg 1% van bezit = ruim 300 VHE op jaarbasis). Bij deze door u voorgestane beleidslijnen herstelt het volkshuisvestelijk vermogen van Woonstichting De Key zich komende prognoseperiode 2013-2017.

3. Conclusie en resterende aandachtspunten komende periode:
CFV is overwegend positief over de voortgang van de overeengekomen herstelmaatregelen in het kader van het verscherpt toezicht. Woonstichting De Key heeft het strategisch beleidskader herijkt en werkt voortvarend aan het verbeteren van de kwaliteit van het risicomanagement. De verbetering in het financieel beheer heeft geresulteerd in een verbetering in de kwaliteit van de financiële verantwoording. Woonstichting De Key krijgt met de goedkeuring van het Financieringsplan Woonstichting De Key voorjaar 2013 -in lijn met de meerjarenbegroting- greep op de financiering van haar activiteiten. Het programma verkoop bestaand bezit (......) begint z'n vruchten af te werpen. Daarbovenop stuurt Woonstichting De Key stevig bij in het door haar voorgestane activiteitenpatroon (investeringen en desinvesteringen) komende prognoseperiode.
De effecten van dit beleid ziet CFV voor een beperkt deel reeds terug in de vermogenspositie ultimo 2012 en in de ontwikkeling van het volkshuisvestelijk vermogen komende prognoseperiode. CFV ziet de effecten van deze beleidskeuze ook terug in de ontwikkeling van de liquiditeitspositie en diverse ratio's. Daarbij is tegelijkertijd duidelijk dat de financiële armslag van Woonstichting De Key vooralsnog beperkt is *en* dat de resultaten van het in gang gezette beleid in belangrijke mate eerst komende periode moeten worden gerealiseerd/behaald.

CFV vraagt om deze twee redenen uw corporatie met zorg uitwerking te geven aan de volgende zes beleidsvoornemens:

- Blijvende beheersing van netto bedrijfslasten (uitvoering reorganisatie) en beheersing van onderhoudsuitgaven;
- Het continueren van het voorgenomen (stevige) huurbeleid waarmee Woonstichting De Key in 2013 is aangevangen;
- Terughoudendheid in voorgenomen investeringen met juiste balans tussen Daeb-niet Daeb;
- Doorgaan met realiseren van desinvesteringen: verkoop bestaand bezit, complexgewijze verkopen en ontwikkelposities;
- Daadwerkelijk verkleinen van totale schuldpositie;
- De verdere afwikkeling, liquidatie van verbindingen.

CFV handhaaft het verscherpt toezicht en doet dat met een -uitgesproken- positieve verwachting.
Middels de periodieke voortgangsrapportage en -overleggen (tenminste vier maal per jaar) en de reguliere verantwoording dPi en dVi komend jaar wordt de uitvoering van de vijf herstelmaatregelen en het door Woonstichting De Key geformuleerde beleid gemonitord.

CENTRAAL FONDS VOLKSHUISVESTING

Over de door CFV gehanteerde methodiek financiële beoordeling en de voorlopige conclusie bent u reeds eerder en recentelijk op 16 september geïnformeerd. Voor een nadere toelichting op de gehanteerde normen kunt u terecht op de website van CFV (www.cfv.nl). Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de toezichthouder de heer drs. A. de Jong en/of de heer drs. A. van Ens.
CFV zal de minister en uw raad van commissarissen in kennis stellen van de vorenstaande resultaten van zijn onderzoek. Ook verzoek ik u de voor uw organisatie relevante stakeholders hierover nader te informeren.

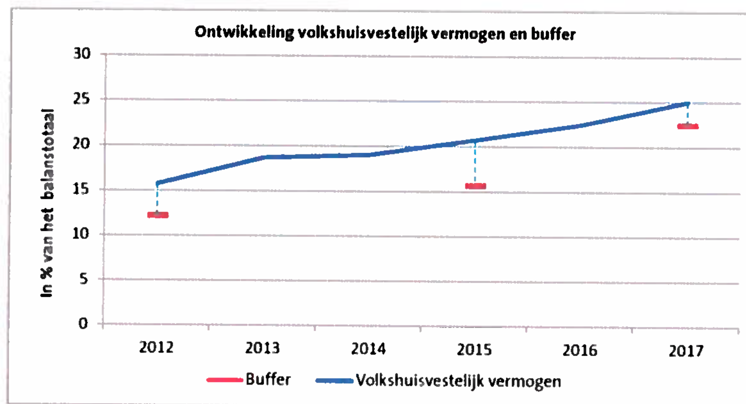
Met vriendelijke groet,
Centraal Fonds Volkshuisvesting

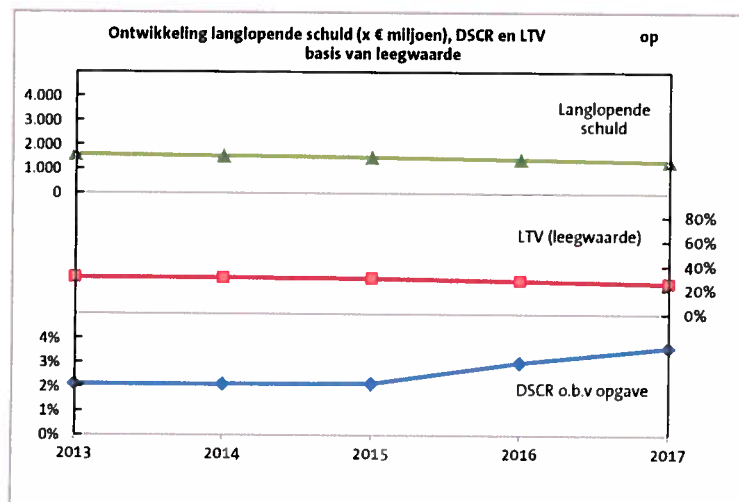
Drs. D.L. Braal-Verhoog
Waarnemend directeur

Bijlage: Kengetallen

Bijlage 1: overzicht enkele financiële kengetallen

Woonstichting De Key (L2103) te Amsterdam





Ratio's

Liquiditeit	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Rentedekkingsgraad	1,4	1,5	1,5	1,5	1,8	1,9
DSCR (in %)	1,3	2,1	2,1	2,1	3,0	3,6
Rente ten opzichte van vreemd vermogen (in %)	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9

Schuld	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Nominale schuld per gewogen verhuureenheid (x € 1.000,-)	45,5	44,9	43,6	42,3	40,5	38,1
LTV (volkshuisvestelijke exploitatie waarde) (in%)		88,3	86,2	83,9	80,0	75,6
LTV (marktwaarde) (in%)		46,3	46,1	45,0	42,2	38,9
LTV (leegwaarde) (in%)		30,2	30,1	29,3	27,5	25,4

Vermogen	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Volkshuisvestelijk vermogen (x € 1.000,-)	303.354	361.314	358.941	389.421	413.863	448.590
Buffer (inclusief marktwaarde opslag en Vpb-beklemming) (x € 1.000,-)	234.154			248.639		362.824
Volkshuisvestelijk vermogen per gewogen verhuureenheid (in €)	8.563	10.210	10.231	11.182	11.947	13.072
Buffer per gewogen verhuureenheid (in €)	6.610			7.140		10.573
Gewogen verhuureenheden	35.426	35.389	35.083	34.825	34.642	34.317

Toelichting grafiek volkshuisvestelijk vermogen

In deze grafiek wordt het volkshuisvestelijk vermogen afgezet tegen de door het CFV minimaal noodzakelijk geachte vermogens-buffer. De wijze waarop deze waarden zijn bepaald, is ontleend aan de Beleidsregels 2013 (inclusief bijlage normen en bronnen). Hiervoor is gebruik gemaakt van de door de corporatie aangeleverde dVi 2012 en dPi 2012.

Toelichting grafiek liquiditeitsratio's

In deze grafiek is een drietal kengetallen opgenomen op basis van de door de corporatie aangeleverde dVi 2012 en dPi 2012.
De groene lijn geeft het verloop weer van de langlopende schulden in miljoenen euro's.
De rode lijn geeft het verloop van de langlopende schulden afgezet tegen de leegwaarde van het vastgoed (Loan To Value) weer.
De blauwe lijn geeft de verhouding weer tussen de operationele kasstroom (na toerekening van rente en geactiveerde bedrijfskosten) afgezet tegen de langlopende schulden (Debt Service Coverage Ratio).